SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Toronto

Date de diffusion : Printemps 2007

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Moins de demande excédentaire venant du marché de la revente
Les logements collectifs neufs gagnent en popularité
La construction d'ensembles résidentiels s'éloigne du centre-ville
La dichotomie investisseur-utilisateur final

3 **Moteurs de la demande**
Croissance régulière de l'emploi
Le solde migratoire se maintient
Faibles coûts d'emprunt

4 **Marché de la revente**
Ventes quasi records
Les coûts de possession restent peu élevés
Les prix de revente varient d'un endroit à l'autre

6 **Perspectives du marché locatif**

6 **Mortgage Rates**

7 **Résume des prévions**

Marché du neuf

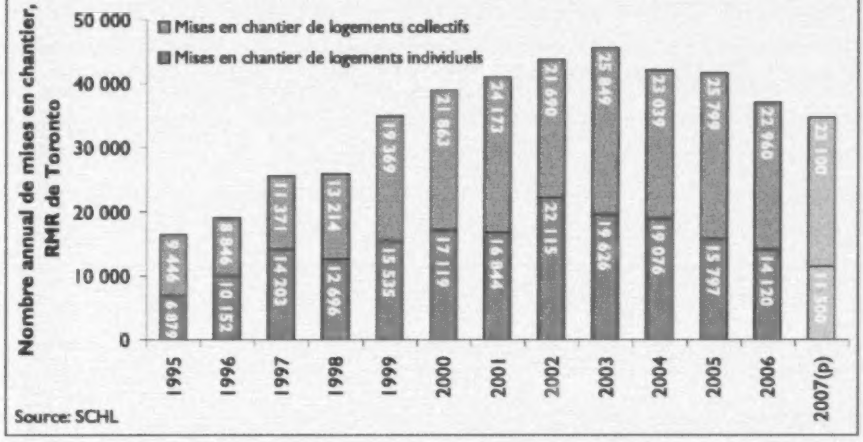
Deux des grandes tendances observées sur le marché des logements neufs se maintiendront en 2007 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto : le nombre de mises en chantier continuera de fléchir tout doucement, et le segment des ensembles résidentiels verra croître sa part des ventes d'habitations neuves et des mises en chantier.

Moins de demande excédentaire venant du marché de la revente

L'offre de logements existants s'est développée au cours des trois dernières années, ce qui a incité de plus en plus de consommateurs à se tourner vers le marché de la revente pour trouver une habitation qui répond à leurs besoins. Les acheteurs potentiels ont été moins nombreux à fréquenter les bureaux de vente. En

Figure 1

Repli des mises en chantier en 2007



Source: SCHL

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

conséquence, le total annuel des mises en chantier diminue depuis 2003. Les ventes de logements neufs et les mises en chantier continueront d'évoluer à la baisse en 2007 : elles se replieront respectivement de 7,8 et 7 %, pour se chiffrer à 36 500 et 34 600.

Pendant les cinq années à venir, le nombre de mises en chantier se rapprochera de la moyenne à long terme de 30 000 observée dans la région lors des deux derniers cycles du marché. Ce niveau cadre avec le nombre moyen de ménages qui se forment annuellement dans la région de Toronto.

Les logements collectifs neufs gagnent en popularité

Tandis que la construction résidentielle continue de ralentir, une autre tendance perdurera. En effet, parmi les unités mises en chantier, la proportion de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), et surtout d'appartements en copropriété, poursuivra son ascension.

L'augmentation des coûts de construction a provoqué une hausse des ventes et des mises en chantier de logements collectifs. Le coût des terrains et de la main-d'œuvre grimpe à un rythme constant depuis la fin des années 1990, époque où la construction résidentielle a commencé à s'intensifier dans la région de Toronto. Pour continuer de réaliser des bénéfices, les constructeurs d'habitations ont fait payer la différence aux acheteurs, du moins en partie.

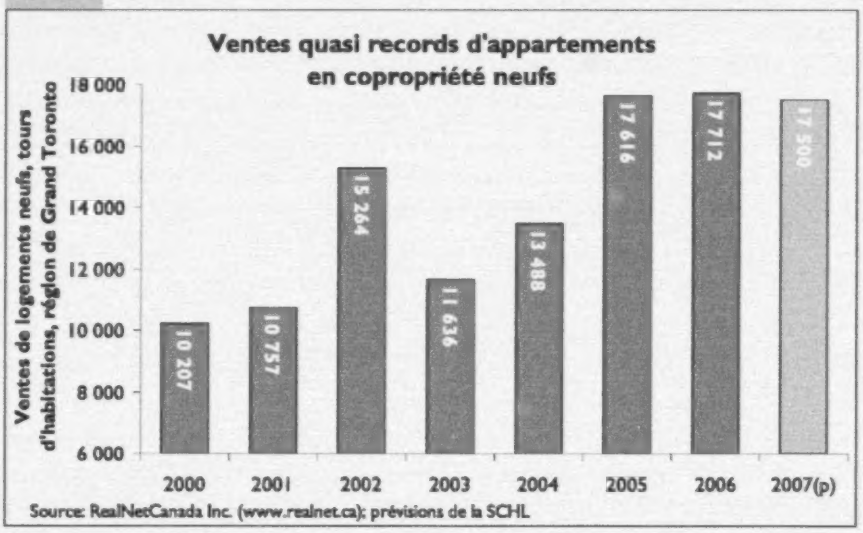
De nos jours, certains ménages, en particulier ceux qui envisagent de devenir propriétaire pour la première fois, trouvent les logements individuels neufs trop chers. Au premier trimestre de 2007, le prix médian des maisons individuelles neuves dans la RMR de Toronto dépassait 441 000 $. En versant une mise de fonds de 25 % et en obtenant à la fin du trimestre un prêt hypothécaire au taux affiché moyen des prêts à taux fixe d'une durée de cinq ans, l'acquéreur d'un logement individuel de prix moyen aurait des mensualités hypothécaires d'environ 2 220 $. Si l'on se conforme à la règle voulant que le rapport d'amortissement brut de la dette soit de 32 %, il faudrait que le ménage gagne un revenu annuel de 83 000 $ pour être en mesure de rembourser sa dette hypothécaire. Ce montant est supérieur au revenu médian des ménages vivant dans la région de Toronto.

Devant le prix élevé des maisons individuelles et les charges de remboursement hypothécaire qui y sont associées, certains acheteurs ont opté pour un logement collectif, plus abordable. Les appartements en copropriété ont gagné en popularité dans le segment des ensembles résidentiels. En 2007, les mises en chantier et les ventes d'habitations de ce type seront proches des niveaux records ou quasi records enregistrés ces deux dernières années.

La construction d'ensembles résidentiels s'éloigne du centre-ville

Dans la seconde moitié des années 1990, à l'époque où le marché de la construction résidentielle s'engageait dans la phase ascendante de son cycle, la plupart des appartements en copropriété mis en chantier étaient situés au centre-ville de Toronto et dans le corridor de la rue Yonge. Cette configuration a changé radicalement durant la dernière décennie. Au cours de l'année à venir, les activités d'aménagement continueront de s'étendre au-dehors de l'ancienne ville

Figure 2



Source: RealNetCanada Inc. (www.realnet.ca); prévisions de la SCHL

de Toronto. D'importants projets seront mis en branle au cœur de la ville de Mississauga, un secteur qui prend de l'expansion. Dans la région de York, un certain nombre d'ensembles seront mis en chantier, dont quelques-uns dans des collectivités réunissant un amalgame d'immeubles résidentiels de faible et de grande hauteur, conformément aux plans d'urbanisme.

La dichotomie investisseur-utilisateur final

Encore en 2006, la majorité des appartements enregistrés par des syndicats de copropriétaires étaient occupés par l'acheteur. La proportion atteignait presque 80 % selon l'édition 2006 du *Rapport sur le marché locatif* publié par la SCHL. À noter toutefois que le nombre absolu d'unités appartenant à des investisseurs a augmenté de façon notable : de près de 35 000 en 2005, il est passé à presque 42 000 en 2006. Cette tendance semble indiquer que le nombre d'habitations vendues sur plan à des investisseurs s'est accru. Puisque les achèvements d'appartements en copropriété demeurent à des niveaux records cette année, la quantité et le pourcentage de logements acquis par des investisseurs évolueront à la hausse.

Certains investisseurs choisiront de mettre en vente leurs habitations dès qu'elles seront achevées et enregistrées, afin de tirer avantage de l'écart qui se sera creusé entre le prix d'achat et le prix du marché à la date de l'enregistrement. D'autres profiteront du très faible taux d'inoccupation des appartements en copropriété (0,4 % en 2006) pour louer leurs logements et leur laisser prendre de la valeur à plus long terme.

Moteurs de la demande

Croissance régulière de l'emploi

L'emploi va continuer d'augmenter dans la région. De 1,4 % en 2006, son taux de croissance devrait remonter à 1,7 % en 2007. Bien que cette progression soit plus lente que celle observée pendant la majeure partie de la décennie, le marché du travail est tout de même très tendu dans la région de Toronto. Le taux de chômage est bas en regard des années 1990. Autrement dit, la plupart des personnes qui veulent travailler ont un emploi en ce moment. Cette année, sous l'effet des conditions serrées prévues sur le marché du travail, les traitements et salaires grimperont encore dans des proportions supérieures au taux d'inflation.

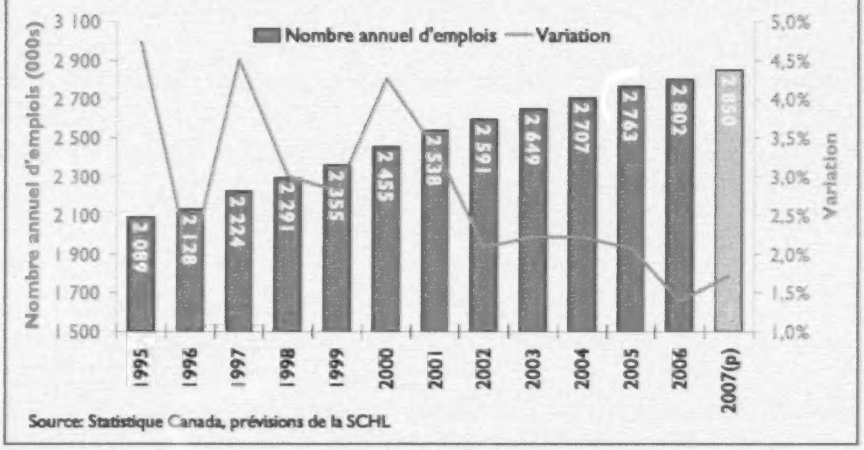
L'emploi ne va pas s'accroître de façon uniforme dans tous les secteurs de l'économie locale. À Toronto, comme dans d'autres régions du Sud de l'Ontario, le secteur manufacturier ne devrait pas être créateur d'emplois. En revanche, des gains seront réalisés dans le secteur de la finance, des assurances et de l'immobilier, dans celui du commerce et dans d'autres industries de services.

Le solde migratoire se maintient

La stabilité du marché de l'emploi aura une incidence favorable sur la demande de logements. Les jeunes, groupe démographique dans lequel l'emploi à plein temps a progressé, seront encore nombreux à quitter le foyer familial pour emménager dans leur propre logement. Comme les

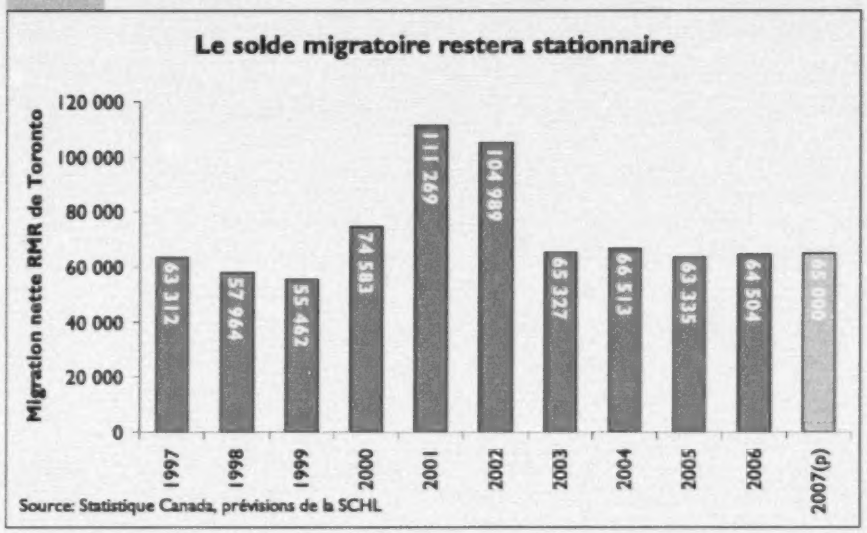
Figure 3

L'emploi continuera de croître à un rythme régulier



Source: Statistique Canada, prévisions de la SCHL

Figure 4



baby-boomers dépassent l'âge d'avoir des enfants, la migration est devenue peu à peu le principal moteur de la croissance démographique et, par extension, de la demande d'habitations. Les bonnes perspectives d'emploi dans la région attireront de plus en plus de gens, venant de pays étrangers surtout, alors que l'émigration devrait s'atténuer, en particulier les mouvements migratoires vers l'Ouest canadien. En 2007, la région de Toronto devrait accueillir un nombre net de 65 000 migrants.

Faibles coûts d'emprunt

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et du rythme modéré de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada en 2007 et 2008.

Pendant les douze prochains mois, les taux hypothécaires à court terme vont eux aussi fléchir, de concert avec le taux préférentiel, alors que ceux à long terme augmenteront quelque peu, parallèlement au rendement des obligations.

En 2007 et 2008, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,75-6,75 %, 6,00-7,00 % et 6,25-7,25 %.

Marché de la revente

Ventes quasi records

En 2007, le nombre de ventes de logements existants demeurera proche de son sommet, qui dépasse les 85 000 transactions. Grâce à la conjoncture favorable de l'économie locale et aux faibles coûts d'emprunt, les acheteurs potentiels continueront d'avoir confiance en leur capacité d'acquérir une habitation et d'en assumer les charges hypothécaires pendant une longue période.

Les acheteurs disposeront d'un choix plus vaste

Même si les ventes S.I.A.® plafonneront à un niveau presque record, le nombre de nouvelles inscriptions continuera d'augmenter en 2007. Les propriétaires seront plus nombreux à inscrire leur logement en vue d'emménager dans une habitation

Figure 5

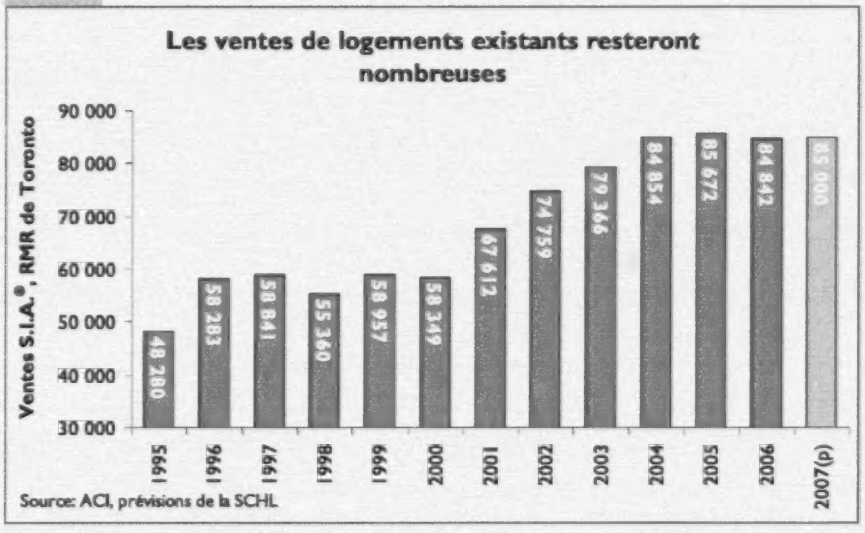
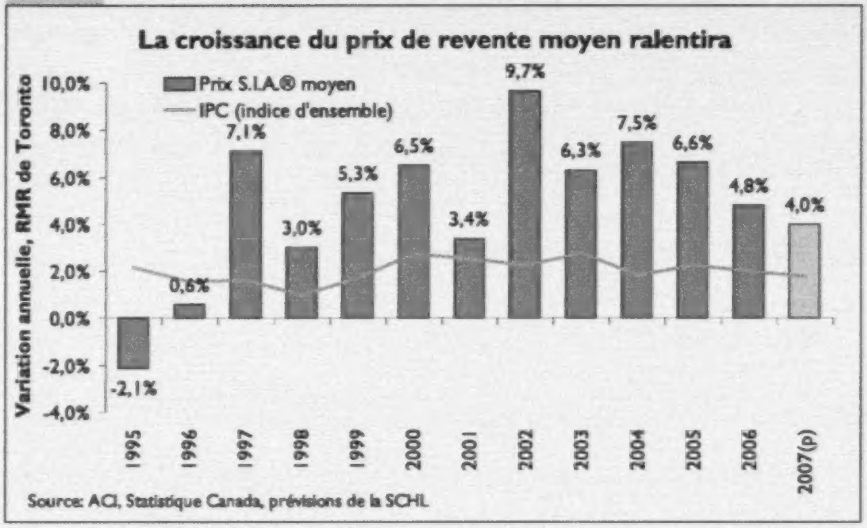


Figure 6



nouvellement achevée ou de s'offrir une propriété d'un cran supérieur grâce à tout l'avoir propre qu'ils auront accumulé depuis la fin des années 1990. Comme il y aura davantage d'inscriptions par comparaison aux ventes, les acheteurs disposeront d'un choix plus vaste.

Dans un marché bien approvisionné, les acheteurs sont en bonne posture parce que la croissance annuelle des prix est généralement modérée. S'ils ont du choix, ils seront sans doute moins susceptibles d'offrir un prix égal ou supérieur au prix inscrit ou de surenchérir sur d'autres acheteurs. Résultat, les prix progresseront dans des proportions se rapprochant du taux d'inflation. En 2007, le prix de vente moyen des logements existants augmentera de 4 % pour atteindre 366 500 $, après s'être accru de 4,8 % en 2006 et de 6,5 % l'année précédente.

Les coûts de possession restent peu élevés

Bien que la hausse du prix moyen soit en train de ralentir quelque peu sur le marché de l'existant, les logements sont chers en regard des normes historiques, que ce soit en dollars constants ou en dollars réels (corrigés en fonction de l'inflation). Les prix élevés préoccupent certains acteurs du marché de l'habitation. Il importe toutefois de faire la distinction entre le prix d'un logement et les frais de possession. Ces derniers se composent en majeure partie du principal et des intérêts hypothécaires. Supposons qu'une personne achète une habitation au prix médian prévu pour 2007, qu'elle verse une mise de fonds de 25 % et qu'on lui consent à la fin du premier trimestre un prêt hypothécaire au taux affiché moyen des prêts à taux fixe d'une durée de cinq ans, avec amortissement sur 25 ans; elle aurait alors des mensualités hypothécaires d'environ 1 565 $. Si l'on se conforme à la règle voulant que le rapport d'amortissement brut de la dette soit de 32 %, il faudrait que le ménage gagne un revenu de 59 000 $ pour être en mesure de rembourser sans peine sa dette hypothécaire. Ce montant est inférieur au revenu médian des ménages de la région de Toronto, selon les estimations pour l'année 2007.

Les charges moyennes de remboursement hypothécaire demeureront raisonnables en 2007, puisqu'en dollars réels, le paiement moyen de principal et d'intérêt se situera approximativement à 65 % du niveau atteint en 1989, année où les prix ont culminé lors du dernier cycle du marché de l'habitation.

Les prix de revente varient d'un endroit à l'autre

Dans une grande région métropolitaine de recensement comme celle de Toronto, la conjoncture du marché n'est pas uniforme. Au premier trimestre de 2007, le marché est resté favorable aux vendeurs dans le centre de Toronto et dans quelques secteurs de la région de Halton; les prix devraient y grimper plus fortement que la moyenne prévue pour 2007. Par contraste, le marché est plus équilibré à certains endroits comme la région de Durham, y compris Ajax et Pickering, car on y trouve davantage d'inscriptions pour

un volume de transactions donné. Le taux de croissance des prix sera probablement inférieur à la moyenne dans bien des municipalités de l'Est du Grand Toronto.

Perspectives du marché locatif

La demande de logements locatifs continuera de s'intensifier en 2007. Le taux d'inoccupation fléchira quelque peu pour la troisième année d'affilée et s'établira à 3,0 %, ce qui incitera les propriétaires et gestionnaires d'immeubles locatifs à majorer de nouveau les loyers. Le loyer moyen des appartements de deux chambres montera à 1 086 $.

Alors que la demande d'habitations pour propriétaire-occupant demeure vive dans la région de Toronto, l'écart entre les frais de possession et les loyers continuera de s'accentuer. Les ménages qui hésitent entre location et achat seront plus nombreux à reporter leur projet d'acquisition d'un logement.

Cette année encore, le bilan migratoire de Toronto aura pour principal stimulant l'immigration internationale. La majorité des nouveaux arrivants, que ce soit à Toronto ou ailleurs au pays, emménagent d'abord dans des habitations à louer.

Les taux hypothécaires resteront bas

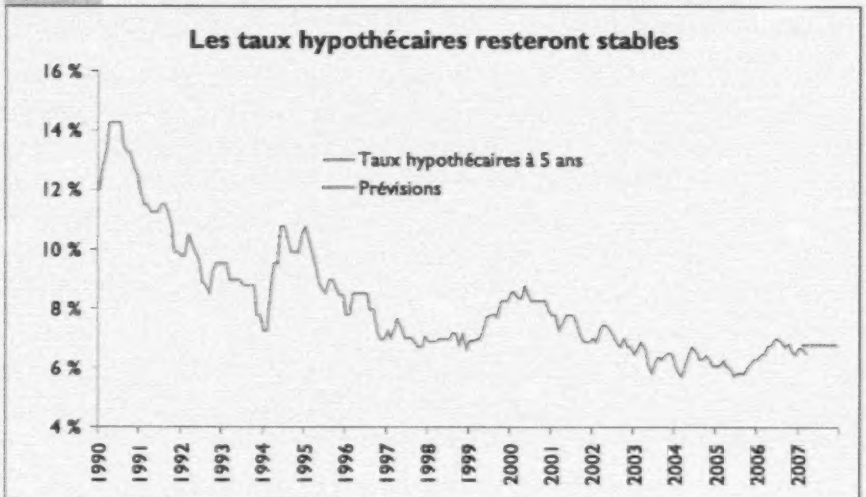
Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et du rythme modéré de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada en 2007 et 2008.

Pendant les douze prochains mois, les taux hypothécaires à court terme vont eux aussi fléchir, de concert avec le taux préférentiel, alors que ceux à long terme augmenteront quelque peu, parallèlement au rendement des obligations.

En 2007 et 2008, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,75-6,75 %, 6,00-7,00 % et 6,25-7,25 %.

Figure 7

Les taux hypothécaires resteront stables



Source : Banque du Canada

Resumé des prévions RMR de Toronto Printemps 2007							
	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	84 854	85 672	84 842	85 000	0,2	83 000	-2,4
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	145 023	151 352	158 097	162 000	2,5	164 500	1,5
Prix moyens S.I.A.® ($)	315 266	336 176	352 388	366 500	4,0	377 500	3,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	19 076	15 797	14 120	11 500	-18,6	10 500	-8,7
Logements collectifs	23 039	25 799	22 960	23 100	0,6	22 000	-4,8
Jumelés	3 526	3 375	2 892	2 500	-13,6	2 000	-20,0
Maisons en rangée	5 873	6 516	5 177	4 600	-11,1	4 000	-13,0
Appartements	13 640	15 908	14 891	16 000	7,4	16 000	0,0
Tous types de logement confondus	42 115	41 596	37 080	34 600	-6,7	32 500	-6,1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	375 013	418 938	466 230	525 000	12,6	588 000	12,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	334 990	375 000	403 990	454 500	12,5	509 000	12,0
Indice des prix des logements neufs (1997=100) (Toronto-Oshawa)	5,9	4,5	3,8	0,0	3,0	0,0	2,5
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,3	3,7	3,2	2,5	-0,7	2,2	-0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 052	1 052	1 067	1 085	1,7	1 105	1,8
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,40	0,10	6,29	-0,12
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	6,63	0,18	6,80	0,17
Nombre annuel d'emplois	2 707 300	2 763 400	2 802 100	2 850 000	2	2 898 000	2
Croissance de l'emploi (%)	2,2	2,1	1,4	1,7	-0,3	1,7	0,0
Taux de chômage (%)	7,5	7,0	6,6	6,4	-0,2	6,4	0,0
Migration nette	66 513	63 335	64 504	65 000	1	66 000	0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales standards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Viennent de paraître!

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Visionner
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Visionner

À venir sous peu!

- **Enquête sur les logements locatifs – printemps 2007**
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Visionner
  - *Statistiques sur le marché locatif* Visionner
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Visionner
- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Visionner

- Abbotsford
- Kingston
- Peterborough
- Barrie
- Guelph
- Brantford

Vous voulez en savoir plus?

Tout au long de 2007, la SCHL continuera d'améliorer ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64321_2007_B01